

## BILAN DE LA CONCERTATION RELATIVE A LA REVISION DU PLU DE BAULE

### 1. Bilan des modalités de concertation mises en place par la commune de Baule

Par délibération en date du 17 novembre 2016, le Conseil Municipal de Baule a prescrit la révision de son PLU et a défini les modalités de la concertation avec la population.

Les modalités définies dans la délibération de prescription du PLU étaient les suivantes :

- Une exposition en mairie des documents graphiques,
- Une mise à disposition d'un registre offrant la possibilité de consigner les observations écrites et suggestions du public,
- L'organisation d'une réunion publique minimum avec l'urbaniste chargé de l'étude
- Une information dispensée de manière régulière à partir des publications municipales permettant un accès aux informations relatives au projet.

#### Les modalités prescrites ont été exécutées :

- Informations sur le déroulement de la procédure et des études via deux plaquettes distribuées dans chaque foyer ainsi que deux invitations aux réunions publiques :
  - En juin 2017 : plaquette relative à la définition d'un PLU, sur sa procédure de révision, sur son contenu et présentant une synthèse du diagnostic territorial.
  - En septembre 2017, pour présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et inviter les habitants à la réunion publique du 26 septembre 2017.
  - En mai 2018, une invitation à la réunion publique du 15 mai 2018 à 20h00 sous forme de flyers
- Informations sur le déroulement de la procédure et la phase réglementaire du PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement et zonage) via une plaquette mis à disposition du public en mairie, dans les commerces et lors de la réunion publique du 15 mai 2018.
- Exposition en Mairie de cinq panneaux présentant :
  - le déroulement de la procédure de révision du PLU
  - le diagnostic
  - le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
  - les Orientations d'aménagement et de Programmation
  - le zonage et le règlement du PLU
- Organisation d'une réunion publique le 26 septembre 2017 durant laquelle fut présentée à la population la synthèse du diagnostic territorial et du

Projet d'Aménagement et de Développement Durables en présence du bureau d'études Ingespaces.

- Organisation d'une réunion publique le 15 mai 2018 à 20h00 durant laquelle fut présentée à la population la synthèse des Orientations d'Aménagement et de Programmation, le zonage et le règlement en présence du bureau d'études Ingespaces.
- Mise à disposition du public en Mairie, d'un registre pour consigner les observations de la population, accompagné des différentes pièces du PLU au fur et à mesure de leur élaboration.

## 2. La réunion publique du 26 septembre 2017

---

### Objet de la réunion

---

Réunion publique sur la présentation des principaux éléments de diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### Personnes présentes

---

**Commune de Baule :**

- M. Echegut, Maire,
- L'équipe municipale,
- Les citoyens de Baule.

**IngESPACES :**

- M. Malbrand
- Mme Frétigné

### Points évoqués

---

Monsieur le Maire introduit la réunion en remerciant la population de s'être déplacée et rappelle le contexte général de la procédure de révision du PLU.

M. le Maire précise que la révision du PLU reste dans les mêmes objectifs que ceux du PLU actuel et qu'elle répond au besoin de rendre le PLU compatible avec les lois récentes (Grenelle, ALUR) et qu'elle répond à la volonté d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU dans le prolongement du Clos Saint Aignan.

Il donne ensuite la parole au bureau d'études pour la présentation des éléments de synthèse du diagnostic et du PADD.

Le bureau d'études décompose sa présentation en trois parties :

- Rappel de la procédure de révision du PLU
- Présentation de la synthèse du diagnostic

- Présentation des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

#### La procédure de révision du PLU

La révision du PLU se déroule selon 3 étapes majeures :

- Le diagnostic qui définit les enjeux, besoins, atouts et contraintes sur le territoire communal dans les thématiques liées à la planification urbaine (environnement, transport, aspects socio-économiques...)
- Le PADD qui définit les orientations pour la douzaine d'années à venir en matière d'habitat, d'environnement, de transport, de développement économique...
- La traduction réglementaire :
  - o Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui définissent des orientations sur des secteurs particuliers de la commune,
  - o Le zonage et le règlement qui définissent la vocation et le règlement des différentes zones.

Une concertation est organisée pendant toute la durée de la révision du PLU. Elle a pour but d'informer (à travers des expositions et des publications dans le bulletin municipal par exemple), et de recueillir les avis de la population avec notamment l'organisation des réunions publiques.

#### Synthèse du diagnostic

Le bureau d'études présente :

- L'analyse socio-économique et urbaine du territoire communal avec la présentation des différentes thématiques relatives à la démographie, au logement, aux équipements et services, aux activités économiques, au patrimoine et aux déplacements.
- L'analyse environnementale et paysagère du territoire communal avec la présentation des différentes thématiques relatives aux milieux physique et naturel.

#### Orientations du PADD

I. POURSUIVRE UNE CROISSANCE MAÎTRISÉE DE LA POPULATION ET UNE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

*A. DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER L'HABITAT TOUT EN LIMITANT LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES*

*B. MAINTENIR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN CONTINUITÉ DU BOURG*

II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

*A. PRÉSERVER L'IDENTITÉ DE BAULE*

*B. RENFORCER LA CENTRALITÉ DE LA COMMUNE AU TRAVERS DE L'OPÉRATION COEUR DE VILLAGE*

*C. ADAPTER LES INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENT POUR AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN*

III. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

*A. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN*

*B. PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE*

*C. TENIR COMPTE DES RISQUES NATURELS*

IV. PÉRENNISER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE

*A. MAINTENIR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EXISTANTES*

*B. POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE*

*C. MAINTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE*

*D. POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE*

V. PÉRENNISER ET DÉVELOPPER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION EXISTANTE ET À VENIR

*A. MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS*

*B. MAINTENIR ET DÉVELOPPER UN BON NIVEAU D'ACCÈS AUX COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES*

*C. OPTIMISER LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE*

A l'issue de la présentation, il ressort des échanges avec la population les points suivants :

- La capacité de la station d'épuration est suffisante pour permettre l'accueil de la zone d'extension de l'urbanisation dans le prolongement du clos Saint Aignan.
- De la même manière, la question de l'alimentation en eau potable est à prendre en compte dans le développement de Baule ; deux pistes sont à examiner : une augmentation de la capacité de stockage sur Baule liée au captage existant et la possibilité de raccordement au réseau d'eau des communes voisines pour mutualiser l'offre.
- Les logements sur l'extension de l'urbanisation dans le prolongement du clos Saint Aignan seront de type pavillonnaire conformément à l'obligation définie dans la servitude d'utilité publique relative au périmètre rapproché du captage. Il pourra être étudié dans le cadre d'une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) à entreprendre sur la zone, la possibilité de réaliser une densité progressive au fur et à mesure que l'on se rapproche du tissu ancien.
- Sur cette zone, conformément à la servitude d'utilité publique relative au périmètre rapproché du captage, les eaux pluviales de ruissellement ne pourront pas être infiltrées et devront être stockées et/ou rejetées dans le réseau.
- Concernant cette extension dans le prolongement du clos Saint Aignan, il est rappelé que cette ouverture entre dans un projet global de développement raisonné de la commune, à savoir :
  - Restructuration du cœur de village avec affirmation d'une nouvelle centralité incluant notamment des équipements, des services, des espaces verts, des logements de taille diversifiée avec des logements sociaux

- Présence de la gare avec la volonté de pérenniser la ligne qui irrigue le territoire et donc nécessité d'avoir un développement suffisant
- Présence d'une activité économique très importante sur la commune avec les zones Synergie-Val-de-Loire et des Bredannes et avec la poursuite du développement de la zone Synergie qui va apporter de nouveaux emplois et donc générer des besoins en logements
- La diversification des logements envisagée dans le cadre de la restructuration du centre village conduira à réaliser des « petits logements » de type 2 ou 3.
- Le carrefour entre la rue Abbé Pasty, la rue Jean Bordier et la RD2152 sera inclus dans la réflexion relative à la restructuration du cœur de village ; une attention sera prêtée aux effets de l'extension de l'urbanisation sur ce carrefour.
- Il a été observé un problème de stationnement ponctuel dans certaines rues : les voitures occupant régulièrement les trottoirs et gênant par conséquent les piétons. Néanmoins, l'offre en stationnement public dans le centre bourg est suffisant (plus de 200 places de stationnement en parc public) ; il s'agit le plus souvent d'une question d'incivilité de personnes qui ne rentrent pas leur véhicule sur leur propriété.
- Les limites de l'espace urbanisé actuel (zones UA et UB) ne peuvent être prolongées ou étendues du fait de l'obligation de respecter les lois Grenelle et ALUR qui imposent de limiter la consommation d'espace.

### **3. La réunion publique du 15 mai 2018**

---

#### **Objet de la réunion**

---

Réunion publique sur la phase règlementaire du Plan Local d'Urbanisme (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), zonage et règlement)

**Nombre de participants : environ 40 habitants**

---

#### **Points évoqués**

---

Le bureau d'études IngESPACES présente une synthèse des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du zonage et du règlement. A l'issue de la présentation, il ressort des échanges avec la population les points et questionnements suivants :

#### **Pourquoi la parcelle n°173 n'est pas incluse dans le périmètre de l'OAP ?**

Cette parcelle n'est pas incluse dans le périmètre de l'OAP puisqu'elle n'a pas vocation à accueillir de l'habitat du fait de la présence d'une pompe et d'un relief important. Toutefois, cette parcelle fait partie du périmètre d'étude de la ZAC.

#### **Les granges peuvent-elles faire l'objet d'un changement de destination ?**

Les granges situées dans la zone urbaine peuvent changer de destination puisque ces zones sont par définition constructibles. Dans les zones à protéger, en dehors du PPRI, les bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination s'ils sont identifiés comme tel sur le plan de zonage. Seules les constructions d'intérêt architectural peuvent faire l'objet de changement de destination en zone à protéger.

Le PPRI ne permet pas le changement de destination.

La commune a demandé aux propriétaires de bâtiments agricoles s'ils souhaitaient permettre le changement de destination de leur bâtiment. Toute nouvelle demande pourra être faite lors de l'enquête publique.

### **Quelles sont les obligations légales concernant les ruines ?**

Sur la commune, les ruines appartiennent généralement à des propriétaires privés. La commune ne peut donc intervenir que dans le cas où les ruines représentent un danger sur l'espace public.

### **La commune est-elle propriétaire de terrains situés dans la ZAC ?**

La commune est propriétaire du terrain supportant le château d'eau, des voies et de quelques terrains au Sud du secteur. Pour la mise en œuvre de la ZAC, c'est l'aménageur qui devra négocier avec les propriétaires en vue de l'acquisition des terrains. La commune n'achètera aucun terrain. Actuellement, beaucoup de propriétaires sont en attente de pouvoir vendre. Environ 30 propriétaires se partagent le foncier concerné par la ZAC.

### **Existe-t-il toujours les périmètres de protection autour du château d'eau ?**

Les périmètres de protection du captage existent toujours.

### **Quand les travaux de la ZAC vont-ils débiter ?**

La procédure va commencer. Les premiers bâtiments devraient voir le jour d'ici 2 ans.

### **Quel va être le coût de la ZAC pour les finances communales ?**

La ZAC sera une opération blanche pour la commune. La commune participera si besoin à la construction d'équipements communaux. Les nouveaux arrivants vont permettre à la commune d'obtenir de nouvelles taxes notamment foncières.

### **La capacité du forage est-elle suffisante pour accueillir de nouveaux habitants ?**

Le stock en eau permet bien d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune. Il existe des problèmes liés à la taille de la cuve. La communauté de Communes essaie actuellement de réaliser des bouclages du réseau d'eau potable afin de limiter cette problématique à l'avenir.

**Quelle est la superficie de la ZAC ? Quel type de logement sur ce secteur ?**

La superficie de la ZAC est d'environ 7/8 ha. L'objectif est d'obtenir une diversité des logements sur ce secteur (propriétaire, locataire...).

**Que se passe-t-il si les propriétaires ne souhaitent pas vendre ?**

La commune a défini deux périmètres :

- Un périmètre ferme où les propriétaires pourront soit vendre soit être soumis à l'expropriation par voie de déclaration d'utilité publique,
- Un périmètre conditionnel où les propriétaires auront le choix (vendre ou garder leur terrain).

**La mise en œuvre de la ZAC entraîne-t-elle des fouilles archéologiques ?**

Une étude d'impact va être réalisée pour la mise en œuvre de la ZAC. La question des fouilles archéologiques préventives se posera à ce moment de la procédure.

**Qui payera les frais d'éviction (terrains agricoles) ?**

Les frais d'éviction sont toujours réglés par le propriétaire du terrain. Il conviendra au propriétaire de négocier avec l'aménageur lors de la vente de ces terrains pour compenser ces frais.

**Qu'en est-il du pont devant traverser la Loire ?**

La commune a fait le choix, comme pour le PLU précédent, de ne pas reporter d'emplacement réservé pour ce pont.

**Est-il possible de prévoir un aménagement paysager le long du chemin de la mine ?**

Ce chemin est partagé entre les habitants et les agriculteurs. L'implantation d'arbres impliquerait soit de réduire le chemin ce qui empêcherait la circulation des engins agricoles soit d'empiéter sur les parcelles agricoles.

**Dans le projet cœur de village, l'implantation de nouveaux commerces est-elle prévue ?**

La commune a fait le choix de privilégier l'implantation de nouveaux services en rez-de-chaussée et des habitations dans les étages supérieurs. L'implantation des commerces n'a pas été retenue puisque le centre-commercial est trop proche du cœur de village.

**Les équipements scolaires sont-ils en capacité d'accueillir les nouveaux élèves induits par la construction de logement prévue dans le cadre du PLU ?**

Le groupe scolaire peut encore accueillir une soixantaine d'élèves supplémentaires. Les lotissements récents n'ont pas eu d'impact majeur sur le groupe scolaire.

#### **Ajouts et explications de M. Le Maire**

La commune a fait le choix d'engager la révision du PLU afin de prendre en compte les obligations législatives notamment d'intégrer la trame verte et bleue mais également pour ouvrir à l'urbanisation de la zone 2AU. Si cette zone n'était pas ouverte à l'urbanisation dans les 9 ans, celle-ci serait redevenue de la zone agricole.

La volonté municipale est de ne pas modifier fondamentalement les orientations du PLU en vigueur (pas de nouvelle extension). L'objectif démographique est de 2500 habitants à l'horizon 2030.

Le coefficient d'occupation des sols n'existe plus depuis maintenant 4 ans. La commune ne peut plus imposer une superficie minimale de parcelle constructible. Sur les zones à urbaniser, l'Etat souhaite que la densité minimale soit d'environ 15 logements/ha. Actuellement, dans les nouveaux lotissements, les parcelles présentent une superficie comprise entre 300 et 700 m<sup>2</sup>.

**L'enquête publique sur le PLU aura lieu dans le courant de l'automne 2018.**

**Le conseil municipal doit arrêter le projet en juin 2018. Le dossier sera ensuite remis aux personnes publiques associées (état, chambres consulaires...) qui auront alors 3 mois pour formuler un avis. Suite à ces avis, l'enquête publique, d'une durée d'un mois, pourra débuter. La commune envisage une approbation du PLU à la fin de l'année 2018.**



#### 4. Le registre de concertation et les courriers reçus en mairie

Sur le registre de concertation, aucune demande n'a été formulée entre novembre 2016 et juin 2018. Toutefois, des habitants sont venus rencontrer le Maire de Baule pour réaliser des demandes. Ces demandes sont analysées dans le tableau ci-après :

Objet de la demande ou remarque	Réponse
<p><b>Madame BENA</b></p> <p>Parcelles ZI 30-183</p> <p>Demande de reclassement de ces parcelles en zone UA</p>	<p>Dans le PLU approuvé en 2010, ces deux parcelles se situent dans la zone à urbaniser à vocation d'habitat 1AUh.</p> <p>Dans le projet de PLU, les parcelles ZI 30 et 183 sont classées en zone 1AUhb. Le classement en zone à urbaniser, permettant la construction d'habitation, a été conservé afin d'assurer un aménagement cohérent de la zone par la mise en place d'orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations permettront d'assurer une bonne accessibilité de l'ensemble des parcelles du secteur 1AUhb et une intégration paysagère des nouvelles constructions vis-à-vis des constructions existantes.</p>
<p><b>Consorts NIES</b></p> <p>Parcelles D855 et D356</p> <p>Demande d'intégration des parcelles en zone UA</p>	<p>Dans le PLU approuvé en 2010, les parcelles D 855 et D 356 sont actuellement en zone urbaine. Ce classement n'a pas évolué dans le présent projet de PLU (classement en UA maintenu).</p>
<p><b>M. MAROIS et Mme BRIAVOINE</b></p> <p>Parcelle ZH 42</p> <p>Demande de modification du règlement pour autoriser les constructions</p>	<p>Dans le PLU approuvé en 2010, la parcelle ZH 42 est située au sein de la zone agricole (secteur Ap). Le choix communal a été de maintenir ce classement dans le présent projet de PLU.</p> <p>En effet, cette parcelle se situe dans une zone à forte sensibilité paysagère. Cette zone comprend des espaces ouverts qu'il convient de protéger puisqu'il s'agit d'une zone de transition entre le périmètre UNESCO et le reste des terres agricoles de Baule.</p>

Objet de la demande ou remarque	Réponse
<p><b>M et Mme LEFORT-DUPUIS</b></p> <p>Parcelles G128 et 132</p> <p>Demande d'accès pour des raisons de sécurité incendie par la ZAC du Clos Saint-Aignan</p>	<p>Ces demandes seront étudiées dans le cadre de la réalisation du dossier de ZAC.</p>
<p><b>Mme KURZE</b> (courrier déposé dans le cadre de la concertation pour l'aménagement de la ZAC)</p> <p>Parcelles ZE 90 et ZE 149</p>	<p>Ces demandes seront étudiées dans le cadre de la réalisation du dossier de ZAC.</p>
<p><b>M. ROUSSEAU</b></p> <p>Parcelle ZH 42</p> <p>Demande afin de rendre constructible cette parcelle</p>	<p>Cf. réponse faite à M. MAROIS et Mme BRIAVOINE</p>